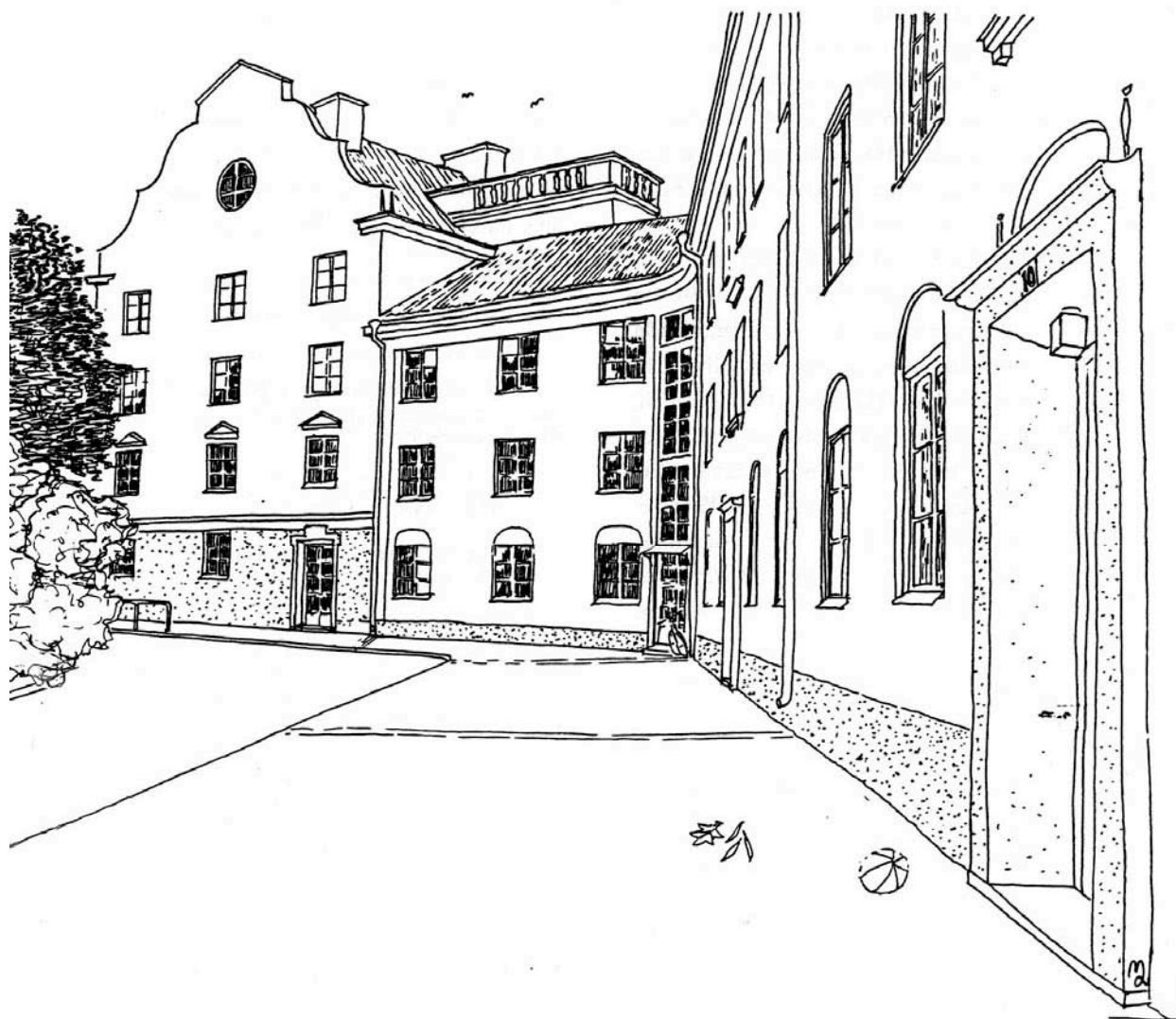


ÅRSREDOVISNING

Avseende Brf. HUMLEBOET 17s redovisningsperiod

2009-09-01 – 2010-08-31



&
KALLELSE

till

Ordinarie föreningsstämma

tisdagen den 30 november 2010, kl 19.00

Gemensamhetslokalen invid Hedemoratäppan

Kallelse till HSB:s bostadsrättsförening Humbleboet 17:s ordinarie föreningsstämma

Dag: Tisdagen den **30 november** 2010 **Tid.** 19.00

Plats: Gemensamhetslokalen invid Hedemoratäppan.

Entré via gårdsentrén mot trädgården – Hedemoratäppan.

Föreningen bjuder på kaffe eller te med tillbehör.

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande för stämman
- 3 Upprättande av förteckning över närvarande och röstberättigade medlemmar
- 4 Val av två personer som justerar protokollet och räknar röster
- 5 Fråga om kallelsen skett på behörigt sätt
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Fastställande av resultat – och balansräkning
- 10 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11 Beslut med anledning av föreningens resultat
- 12 Fråga om arvoden till:
 - a. styrelsen
 - b. revisor
 - c. hustomte
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Val av föreningsrevisor och suppleant
- 15 Val av valberedning
- 16 Information från styrelsen
 - a. Arbete med omvandling av marknära lokaler till bostäder
 - b. Renovering av gemensamhetslokalen
 - c. Bygglov för vindar
- 17 Uppföljning av motioner från årsmötet för verksamhetsåret 2008-2009
18. Motioner till stämman
 1. Motion om renovering av fasaderna
 2. Motion om förvaltning av trädgårdarna
 3. Motion om information och potentiellt jäv
19. Övrigt
20. Stämmans avslutande

RÖSTRÄTT

Vid föreningsstämman har varje ledamot en röst. Äger flera medlemmar samma bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Röstberättigad är medlem om den har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fullmakt

(att användas av den som inte själv kan närvara vid stämman)

Undertecknad medlem i HSB:s Brf Humleboet 17 ger härmed

(namn på den som får fullmakten)

fullmakt att företräda mig vid föreningens årsstämma den 30 november 2010.

Stockholm den

(namn på den som lämnar fullmakten)

Namnförtydligande:

Lägenhet nr:

Adress:

Styrelsen har ordet

Verksamhetsåret september 2009 - augusti 2010

Att bo och leva i bostadsrätt är ett speciellt och positivt sätt att bo på eftersom du som individ har möjlighet att bidra till och påverka boendet. Ju större engagemang vi boende visar vår förenings angelägenheter, desto bättre är förutsättningarna för trygghet och trivsel.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du, i jämförelse med hyresgästen, många fördelar, men också flera skyldigheter. Utöver ansvaret för din lägenhet, ingår också skötseln av inne- och ute-utrymmen som medlemmarna gemensamt disponerar. Du ansvarar också för vad dina familjemedlemmar och dina gäster gör i hemmet och i övriga utrymmen. Tillsammans ansvarar vi för det sociala klimatet och miljön i föreningen.

Röda Bergen – en unik innerstadsmiljö

Bostadsrättsföreningen Humleboet 17 ligger i Röda Bergen, en av de främsta gröna bostadsmiljöer som skapats i innerstaden. Vi förvaltar ett riksintresse enligt svensk lag - ett nationellt kulturarv! I din bopärm har du en kopia av kommunens Miljöprogram om Röda Bergen från 1989 där de regler och krav som styr bygglov och planfrågor finns. Läs och lär känna din hembygd.

Humbleboets miljö påverkar styrelsens arbete på många plan. Oavsett om det är lamparmaturer, utbyggnad av marknära lokaler eller renovering av fönster så finns alltid vårt kulturarv att ta hänsyn till, vilket gör arbetet spännande och krävande.

Skötsel

Rune Andersson har varit Humleboets utmärkta hustomte i många år. Rune håller ett vakande öga över allt i föreningen och ser till viktiga vardagsfunktioner, såsom belysning på gårdar, i källare och på vindar. Han kontrollerar att vatten, el och luftförsörjningen fungerar samt håller uppsikt över tvättstugor, soprum och värmecentral. Rune är också den som möter upp när hantverkare och tekniker kommer till fastigheten för att utföra arbete. Styrelsen tackar speciellt Rune för hans oersättliga insatser. Det är få föreningar förunnat att ha en sådan initierad resurs.

Styrelsearbetet

Styrelsen träffas minst en gång i månaden för möte, och däremellan görs också stora enskilda insatser för att sköta allt som hör föreningen till. Som medlem är du med och väljer styrelse bland föreningens medlemmar. På den årliga föreningsstämman har alla medlemmar möjlighet att göra sin stämma hörd och ta del i utveckling av föreningen. Synpunkter och förslag kan även med fördel lämnas mellan stämmorna och styrelsen uppskattar verkligen besök från medlemmar på den första öppna halvtimmen på alla utannonserade möten. Styrelsen gör sig även tillgänglig via e-post och på forumet som finns på föreningens intranät.

Ju fler vi är som deltar i dialogen inom föreningen, desto bättre kommer vår boendemiljö att bli!

Vi är medlemmar i en stor och aktiv förening och som medlem förväntas man kunna ställa upp som styrelsemedlem under någon period. För att upprätthålla en hög nivå på resultatet av styrelsens arbete hoppas vi att fler kommer att erbjuda föreningen sina tjänster. Styrelseuppdraget är mångsidigt, och alla har något att tillföra, oavsett bakgrund och förkunskaper.

Information och hemsida

Styrelsen delar vid behov ut information via informationsblad i brevlådorna eller genom anslag i portarna. Under 2010 har det blivit tre informationsblad, utöver årsredovisningarna (årsmötet för föregående verksamhetsår hölls ovanligt sent, i februari 2010). Ambitionen är att komma ut med åtminstone lika många under 2011. Mycket information finns även att hämta i boendepärmen som finns i alla lägenheter. Information från styrelsen ska sättas in i denna pärm, så att den finns samlad på ett ställe. Boendepärmen tillhör lägenheterna och inte de boende, varför det är viktigt att pärmen lämnas kvar till nyinflyttade vid överlåtelse.

Hemsidan www.humleboet.com innehåller information som direkt berör medlemmarna, men även sådan information som mäklare och kreditinstitut kan behöva. På det interna intranätet finns information till medlemmarna, bland annat ett arkiv med ritningar över fastigheten. På hemsidan finns information om hur du som medlem skaffar inloggningsuppgifter.

Verksamhetsåret september 2010 – augusti 2011

Det redan påbörjade verksamhetsåret innehåller många spännande och viktiga uppgifter. Det pågående arbetet med att färdigställa och avyttra marknäralokaler ska förhoppningsvis äntligen komma i hamn, liksom styrelsen ser fram emot en extra stämma som behandlar frågan om avyttring av fyra vindsytor till medlemmar. Intäkter från dessa projekt kan komma väl till pass, bland annat till underhåll av tak och fasader som är inplanerade under 2011. Styrelsen känner sig trygg att arbeta i en förening med välskött ekonomi och med en budget i balans.

Styrelsen tackar medlemmarna för året som gått och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under det just nu pågående verksamhetsåret!

Verksamheten under året i sammandrag med styrelsens kommentarer

- Utökat arbete med elavläsningar på grund av tekniska fel
 - Genom att ha gemensam elupphandling sparar vi pengar jämfört om vi hade haft enskilda avtal. Dessvärre är systemet vi fick i och med el-revisionen inte helt inkört än, och kräver en hel del manuella insatser från styrelsemedlemmar.
- Upphandling av akustisk dämpning av gemensamhetslokalen
 - På grund av att den upphandlade entreprenören gick i konkurs har detta projekt stannat upp.
- Intresserunda med mäklare avseende de marknära lokalerna
 - När lokalerna är färdigställda har vi flera mäklare som är intresserade av att förmedla råytan till köpare som själva kan inreda till färdig lägenhet
- Renovering och klotterskydd av portiken på Hedemoratäppan 2

- Skulle klotter komma har vi avtal med Liselott Lööf för snabb sanering
- Arbete med avtal som tecknas av medlem vid omfattande renoveringar
- Arbete med energideklaration
- Nya bänkar till trädgårdarna inköpta
- Omläggning av lån
- Besiktning av fastigheten inför bygget av Citybanan
- Diverse aktiviteter för att stävja problem med inbrott i källare
- Upphandling av entreprenör för ombyggnad av marknära lokaler
 - Som vi informerat om i informationsbrev har denna entreprenör gått i konkurs, genomförs en ny upphandling under det nuvarande verksamhetsåret
- Numrering av alla lägenheter till det nya lägenhetsregistret
- Arbete med skadeanmälan följt av snöras från fastighetens tak ner på bil
- Vårstädning 10 maj och höststädning 18 oktober
- Arbete med upphandling av fönstermålning
 - Föreningens fönster ska gås igenom och vid behov målas innan sommaren 2011
- Arbete med ventilation- och värmefrågor hos medlemmar
- Hantering av motsättningar och meningsskiljaktigheter mellan grannar
- Tre informationsbrev till medlemmarna har distribuerats
- Upphandling av konsult för arbete med avyttring av vindar
 - För att säkerställa ett säkert arbete befriat från jävsproblematik handlade styrelsen upp en konsult som stöd i arbetet. Lars-Erik Blom har lång erfarenhet från liknande och andra krävande uppdrag från sin långa karriär inom HSB, och har gett precis det kraftfulla stöd som styrelsen haft behov av
- Bostadsanpassning på Hedemoratäppan 2
- Arbete med vattenskador hos medlemmar
- Anslutning till Stokabs fullfibernet
 - Vi erbjöds gratis förberedande inkoppling till Stokabs fullfibernet, som i framtiden kan ge fastigheten betydligt högre hastigheter, jämfört med de redan idag höga vi har genom vår leverantör OwnIt. Arbetet har dock kantats av problem från mindre nogräknade underleverantörer till Stokab, och har blivit en belastning framförallt för Rune Andersson som direkt påverkats av deras slarv.

Brf Humleboet 17

702000-9150

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009-09-01 - 2010-08-31

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Humleboet 17 får avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 1 oktober 1925 och registrerades den 7 mars 1925. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 17. Byggnaderna är fördelade över två kvarter som sammanbinds av en portik, genom vilken stadens gatumark går. Våra hus och vår utemiljö är kulturskyddade. Fastigheten omfattar följande adresser:

- * Falugatan 16 och 18.
- * Hedemoratäppan 1 och 2.
- * Rödabergsgatan 2 och 4.
- * Rödabergsbrinken 10, 12, 14 och 16.

Samtliga av föreningens 136 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Några av lägenheterna är sammanslagna, vilket innebär att antalet hushåll är 119 stycken. Inom fastigheten finns 11 lokaler som upplåts med hyresrätt. Lokalerna är anspråkslösa och ligger vända inåt gårdarna. Ett flertal har källarfönster med enkelglas, några saknar fönster och fyra stycken har fullstora fönster.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter har föreningen 182 (181) medlemmar. Under verksamhetsåret har 16 lägenhetsöverlåtelser skett (26 föregående år). Det genomsnittliga kvadratmeterpriset har varit 59.577 kr/kvm (53 700 kr/kvm förra året).

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 16 december år 2008 valde föreningsstämman följande styrelsemedlemmar:

Ledamöter	Namn	Mandatperiod	Post/ansvarsområde under 09-10
Ordinarie:	Beatrice de Geer	2 år	Ordförande
	Kristin Karlsson	2 år	Vice ordförande
	Jon Ullmark	1 år	Kassör
	Peter Ek	2 år	Vice kassör
	Joakim Skog	1 år	Sekreterare
	Matts Jenelius	2 år	Vice sekreterare
	Sofia Lewandrowski	2 år	Trivsel
Suppleanter:	Anders Eriksson	2 år	
	Masoumeh Hossein	1 år	

Av HSB utsedda ledamöter har varit

Ordinarie	Peter Backström	1 år	HSB-representant
Suppleant			

Revisorer utsedda för ett år har varit

Hans Kypengren		Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Birgitta Klevfeldt	1 år	Utsedd av föreningsstämman
Aili Käärik	1 år	Utsedd av föreningsstämman

Valberedning

Ordinarie	Fredrik Sahlén	1 år	Sammanställande
	Mathias Wellström	1 år	
	Inger Olsson	1 år	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-09-24.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 16 st överlåtelser ägt rum. Andrahandsuthyrningar har beviljats av styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden som samtliga varit beslutsföra.

Hustomte för föreningen har varit Rune Andersson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Fastighetsekonomi.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och om behov funnits upphandlats av styrelsen från underentreprenörer.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i HSB:s Försäkring för Bostadsrättsföreningar.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman. Reservering har skett under året med 250.000 kronor och ianspråktagande med 345 250 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Hyreshus.

Fastigheten har åsatts värdeår 1959.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index. Enligt Bokföringsnämndens rekommendationer skall någon preiodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsavgift t o m 2010-12-31 belastar detta räkenskapsår.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3%.

Flerårsöversikt

	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
Nettoomsättning	3 951 693	3 965 566	3 760 504	4 195 473	3 955 132
Resultat före finansiella post	729 331	826 920	1 094 936	986 973	890 100
Årets Resultat	241 520	-44 231	212 994	- 204 434	- 122 927
	2010-08-31	2009-08-31	2008-08-31	2007-08-31	2006-08-31
Eget kapital	2 202 743	1 961 223	2 005 453	1 792 459	1 996 893
Balansomslutning	20 871 580	21 117 060	21 290 880	20 539 566	18 870 159
Lån per kvm	3 046,87	3 055,93	0	0	0
Årsavgift per kvm	627,62	633,03	0	0	0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 313 347
årets resultat	241 520
	-71 827
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	250 000
i ny räkning överföres	- 321 827
	-71 827

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1.060:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Styrelsen vill framföra sitt varma tack till alla medlemmar och verksamma inom Brf Humleboet 17 för visat förtroende, intresse och gott samarbete under det gångna året.
Stockholm i **november 2009**.

		2009-09-01 -2010-08-31	2008-09-01 -2009-08-31
Resultaträkning	Not		
Föreningens intäkter	1	3 951 693	3 965 566
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-193 214	-417 229
Driftskostnader	3	-2 150 606	-1 879 903
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-251 002	-222 147
Personalkostnader	5	-148 601	-140 428
Avskrivningar	6	-478 939	-478 939
Resultat före finansiella poster		729 331	826 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	660	17 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-488 310	-887 072
Resultat efter finansiella poster		241 681	-42 341
Statlig skatt		-161	-1 890
Årets resultat		241 520	-44 231

Balansräkning	Not	2010-08-31	2009-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	18 863 708	19 304 303
Mark		227 250	227 250
Pågående om- och tillbyggnader		92 275	0
Maskiner och inventarier	10	138 100	176 444
		19 321 333	19 707 997
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 321 833	19 708 497
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		8 170	2 067
Kundfordringar		885	2 568
Övriga fordringar	11	175 724	212 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 417	28 972
		203 196	246 452
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		234 696	233 639
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 112 355	928 972
		1 347 051	1 162 611
Summa omsättningstillgångar		1 550 247	1 409 063
Summa tillgångar		20 872 080	21 117 560

Balansräkning	Not	2010-08-31	2009-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		148 200	148 200
Upplåtelseavgifter		93 850	93 850
Yttre reparationsfond		2 032 520	2 127 770
Summa bundet eget kapital		2 274 570	2 369 820
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-313 347	-364 366
Årets resultat		241 520	-44 231
Summa fritt eget kapital		-71 827	-408 597
Summa eget kapital		2 202 743	1 961 223
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	17 792 298	17 693 370
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		226 198	128 180
Skatteskulder	15	0	568 629
Övriga skulder	16	32 063	177 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	618 778	588 312
Summa kortfristiga skulder		877 039	1 462 967
Summa eget kapital och skulder		20 872 080	21 117 560
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 332 000	20 332 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	164 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2010-08-31	2009-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hyresintäkter	1 716	1 716
Hyresintäkter lokaler	95 263	84 182
Årsavgifter bostäder	3 508 076	3 538 280
Avsagda bostäder ./.	-1 716	-1 716
El	302 986	251 923
Övriga ersättningar/intäkter	13 948	41 387
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 688	47 597
Fakt fastighetsskatt	1 732	2 197
	3 951 693	3 965 566

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	138 178	44 839
Reparationer och underhåll enl underh.pl	1 350	345 250
Rep tvättutrustning	4 574	12 076
Rep gemens utrymmen	49 112	15 064
	193 214	417 229

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	95 885	58 510
Energideklaration	17 375	0
Yttre renhållning och snöröjning	55 214	31 863
Fastighetsel	442 346	401 928
Uppvärmning	902 743	821 668
Vatten	104 425	119 139
Sophämtning	153 540	193 898
Fastighetsförsäkringar	29 632	29 056
Självrisk/rep. försäkringsskador	50 978	-33 650
Bevakningskostnader	0	6 315
Kabel-TV & bredband	66 188	41 065
Internet	4 422	59
Fastighetsskatt	201 730	171 262
Övr förbrukn invent	26 128	38 790
	2 150 606	1 879 903

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	27 597	76 624
Revisionsarvode	17 500	18 125
Förvaltningsarvode	130 449	106 548
Konsultarvode	59 856	5 250
Övriga externa tjänster	15 600	15 600
	251 002	222 147

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	86 902	42 203
Löner	32 300	67 400
Kostnadsersättningar	368	0
Sociala avgifter	29 031	30 825
	148 601	140 428

6 Avskrivningar

Byggnad, 0,61%	90 100	90 100
Stambyte, 3%	111 713	111 713
Fasader, 7%	52 078	52 078
VVS stambyte primärstam, 10%	9 925	9 925
Tvättmaskin, 10%	10 568	10 568
Tvättmaskin, 10%	3 648	3 648
Tvättmaskin, 10%, 04/05	3 720	3 720
Tvättmaskin, 10%, 05/06	17 083	17 083
Tvättmaskin, 10%, 06/07	3 325	3 325
Fjärrvärmecentral, 5%, 03/04	10 528	10 528
Bastu, 10%, 04/05	2 413	2 413
Tvättstuga, murning, 10%, 04/05	3 125	3 125
Tvättstuga, ombyggnad, 5%, 05/06	10 667	10 667
Renovering tak, 3,33%, 05/06	20 263	20 263
Ramp till tvättstuga, 10%, 06/07	4 170	4 170
Renovering el, 3%, 07/08	125 613	125 613
	478 939	478 939

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	614	6 747
Överskatteränta ej skattepliktig	46	11 064
	660	17 811

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	487 910	886 187
Övr finanskostnader	400	885
	488 310	887 072

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffn byggnad	24 936 993	24 936 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 936 993	24 936 993

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 632 690	-5 192 095
Årets avskrivningar enligt plan	-440 595	-440 595
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 073 285	-5 632 690

Utgående bokfört värde

	18 863 708	19 304 303
Taxeringsvärden byggnader	47 869 000	38 867 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	49 000 000
	113 869 000	87 867 000

Utgående bokfört värde: byggnad 12 649 077 kr, stambyte 1 074 071 kr, fasader 260 392r, VVS/stambyte primärstam 9 921 kr, bastu 9 648 kr, murning tvättstuga 12 500 kr, ombyggnad tvättstuga 159 996 kr, renovering tak 506 561 kr, Ramp till tvättstuga 25 017kr, elarbeten 4 019 668 kr och fjärrvärmecentral 136 855 kr.

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	383 431	383 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 431	383 431

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-206 987	-168 643
Årets avskrivningar enligt plan	-38 344	-38 344
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-245 331	-206 987

Utgående bokfört värde	138 100	176 444
-------------------------------	----------------	----------------

Utgående bokfört värde: tvättmaskin 10 563 kr, tvättmaskin 7 297 kr, tvättmaskin 14 880 kr och tvättmaskiner 85 411kr samt en ny tvättmaskin 06/07 19 950 kr.

11 Övriga fordringar

Skattefordran	175 324	94 164
Avräkn skattekonto	400	118 681
	175 724	212 845

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	9 969	9 693
Upplupna inkomsträntor	347	1 396
Förutbetald kabel-tv	5 516	5 516
Förutbetalda vattenavgifter	2 585	2 576
Övriga interimfordringar	0	9 791
	18 417	28 972

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 200	93 850	2 127 770	-364 366	-44 231
Uttag yttre reparationsfond			-345 250		
Disposition av föregående års resultat			250 000	51 019	44 231
Årets resultat					241 520
Belopp vid årets utgång	148 200	93 850	2 032 520	-313 347	241 520

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

SEB Bolån - 0,99% - Rörlig ränta	5 620 000	5 635 000
SEB Bolån - 5,35% - 2011-09-28	5 630 000	5 635 000
SEB Bolån - 0,99% - Rörlig ränta	6 562 298	0
Stadshypotek AB - 1,82% - rörlig ränta	0	6 595 274
Kort del/långf skuld	-20 000	-171 904
	17 792 298	17 693 370

15 Skatteskulder

Skatteskuld tidigare år	0	568 629
-------------------------	---	---------

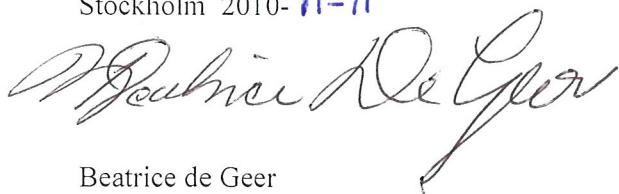
16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	20 000	171 904
Källskatt	600	600
Avräkning Autogiro	270	464
Avräkning Panter	5 088	0
Avräkning överlåtels	3 180	0
Periodisering hyra	4 347	6 300
Återb hyror/avgifter	-1 422	-1 422
	32 063	177 846

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	87 800	85 600
Upplupna sociala avgifter	27 590	27 752
Upplupna utgiftsräntor	121 210	97 973
Förutbetalda hyror och avgifter	271 190	261 680
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Upplupen uppvärmning	32 071	30 304
Upplupna elavgifter	25 589	24 101
Upplupen renhållning	7 049	650
Upplupna reparationer/underhåll	28 199	34 679
Upplupna övriga kostnader	0	7 573
	618 698	588 312

Stockholm 2010-11-11



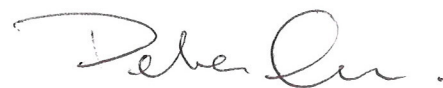
Beatrice de Geer



Kristin Karlsson



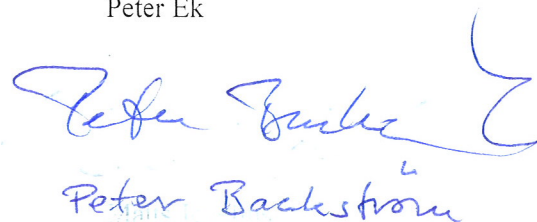
Jon Ullmark



Peter Ek



Joakim Skog



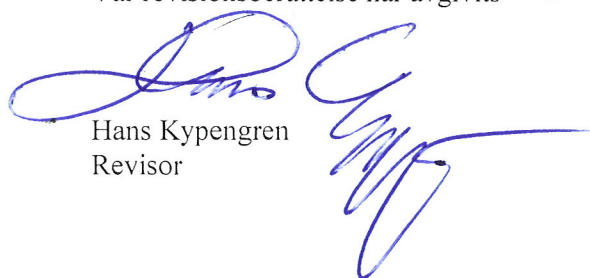
Peter Backström



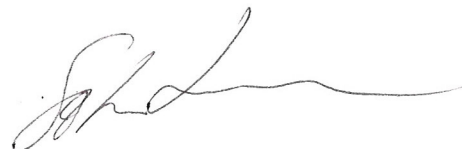
MATS JERNELIUS

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-11-12



Hans Kypengren
Revisor



SOFIA LEWANDOWSKI



Birgitta Kleinfeldt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Humleboet 17 i Stockholm

Org.nr 702 000 - 9150

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Humleboet 17 i Stockholm för räkenskapsåret 2009-09-01 – 2010-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

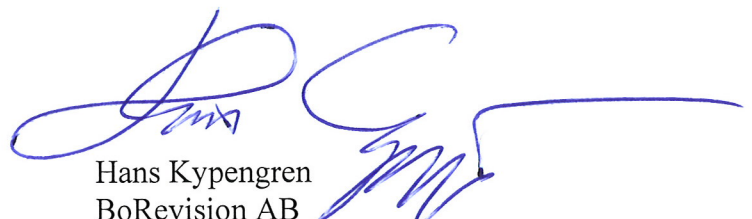
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 november 2010


Birgitta Klevfeldt
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**MOTION till årsmöte 2010-11-30 avgiven av Åke Söderström
innehavare av lägenhet 117, Rödabergsbrinken 12, 113 30 Stockholm**

Härmed hemställer jag att årsmötet bestämmer att fasaderna på bostadsrättsföreningens byggnader Rödabergsbrinken 10 och 12 genomgår en totalrenovering.

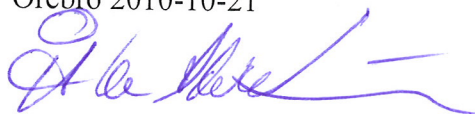
Med totalrenovering avses att fasaderna ersätts helt med ny puts i samma kulör som idag. Sålunda avses inte att laga befintlig puts fläckvis.

Rödabergsområdet är unikt. Bl. a. är byggnaderna av kulturhistoriskt värde och ägarna, i vårt fall bostadsrättsföreningen, har visat prov på ansvar och omsorg om bebyggelse, natur och övrig miljö.

Jag har promenerat mycket omkring i området och i närliggande områden med snarlik bebyggelse. Jag vågar påstå att alla fasader, med undantag för ovan nämnda, är mycket vackra och väl underhållna.

På Rödabergsbrinken 10 och 12 har putsen på flera håll rasat. Stora bubblor ger vid handen att skador kommer att visa sig på flera håll inom en snar framtid. Det är ett väl känt faktum att fukt som går in under putsen lätt letar sig längre in i byggnaden.

Örebro 2010-10-21



Åke Söderström
Sturegatan 10
702 14 ÖREBRO

tel. 019-10 38 24 mobil 070 714 08 84 fax 019-10 41 58

e-post: ake-soderstrom@swipnet.se

Svar på motion angående renovering av fasader

Vår fastighet är det mest värdefulla vi har, och underhållet är det viktigaste styrelsen har på agendan.

Tidigare under hösten genomfördes en besiktning av samtliga tak i fastigheten, och styrelsen har i november avslutat en upphandling av motsvarande besiktning av fasaderna. Resultatet av besiktningen kommer ha direkt inverkan på vilka åtgärder som genomförs under 2011.

Styrelsen bifaller motionen.

2010-10-28

Motion till årsmöte i Brf Humleboet 17

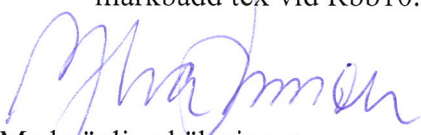
Humbleboet 17 har i sin ägo fantastiska trädgårdar som ursprungligen planerats av trädgårdsexperter. Detta var ovanligt och är därför extra intressant. En komplett växtförteckning finns för Lilla Gården bla. Estrid Claeson gjorde den och hon som stod nära kretsen runt Anna Lindhagen mfl.

Höstens trädgårdsdag var en trevlig ansats för den så viktiga gemenskapen; De finns dock ett och annat att fundera över runt själva trädgårdsskötseln. Man kan se att vi har mycket annat att göra och att skötseln av trädgårdarna inte längre är föremål för insatser som har och göra med vårt behov av rekreation. Skräp och fimpas har blivit mer vanliga i sommar och möblerna ställs inte tillbaka i sina tänkta grupper.

På stora gården rövades rabatten fri från perenner på ett oväntat sätt och klängrosen och rosenbuskar klippes ned trots att rosor vanligtvis beskärs varsamt då björken just slår ut. I rabatterna lämnades samtidigt självsådda träd i form av sly kvar. De fallna syrenerna restes inte upp eller som sannolikt är lämpligt för det största trädet sågas ned så att nya skott kan komma upp från stamstocken. Gräsmattorna klipptes inte och gräs i stensättningar, i grusgångar och i rabatter togs inte bort. Gräsmattan mellan Rödabergsbrinken 10 & 12:s gårdsentréer har inte klippts sedan i början av maj. På Lilla gården lämnades också gräsmattan och klätterrosorna gallrades inte fria från torra grenar.

Yrkanden

1. Avsättning för aktiv och regelbunden långsiktig trädgårdsskötsel görs i budgeten.
2. Trädgårdsskötseln sköts av kompetenta personer med ett långsiktigt perspektiv. Kunskap om 1920-talets trädgårdskonst, växt- och planeringar är ett krav.
3. Brf Humleboet 17 representeras av kontinuitetsskäl av förslagsvis Rune Andersson och Ylva Larsson som båda bott här mycket länge. Ylva har god kunskap om trädgårdsskötsel och har deltagit sedan slutet av 1970-talet vid planteringar och åtgärder i våra trädgårdar. Ylva har också lång erfarenhet av att handla upp landskaps- och trädgårdstjänster på annat håll.
4. Om bifall vid pkt 3: Rune och Ylva får tillgång till en budget där särskilda resurser kan anlitas för trädbeskärning och ansning i rabatter, gräsklippning, föryngring av trötta gräsytor och justering av markytor som säckas ihop pga sammanfallande markbädd tex vid Rbb10.



Med vänliga hälsningar
Ylva Larsson

Svar på motion angående trädgårdar

Styrelsen delar motionärens vurm för våra trädgårdar!

1. Styrelsen har i årets budget avsatt 20 000 kr (de senaste åren har det varit 15 000 kr) för skötsel av trädgårdarna. Om det behövs extraordinära åtgärder som var okända när budgeten lades, ser styrelsen positivt på att satsa ytterligare resurser.
2. Styrelsen har under hösten varit i kontakt med en trädgårdskonsult som under november kommer för ett första arbetsmöte. Om samarbetet faller väl ut ser styrelsen att denna relation kommer att bli långvarig och regelbunden.
3. Styrelsen uppskattar medlemmar som söker uppgifter och på detta kreativa sätt föreslår samarbeten. Den ovan beskrivna konsulten ser vi som en viktig pusselbit i koordinationen av insatser. Tillsammans med henne vill styrelsen skapa en grupp med extra intresserade medlemmar som i samförstånd och med återkoppling till en dedikerad ledamot i styrelsen tar hand om våra trädgårdar.
Styrelsen anser att budgetansvar ska ligga hos styrelsen, och att den grupp som ska arbeta med trädgårdarna gör det tillsammans med en professionell och välmeriterad extern resurs.
Yrkandet avslås.
4. (se ovan)

Humbleboet 17 har en lång och stolt buren tradition som kooperativ förening.

Vårt boende har genom åren präglats av flitig dialog och kommunikation. Allt från intern egenproducerad tidning till jubileumsskrifter har iordningställts och delats ut till alla boende. En boendepärm har utformats som följer lägenheterna osv.

Under det senaste året har dock informationen återigen gradvis tunnats ut.

Information om arbetet med ombildningar av ytor till bostäder har inte tillhandahållits under året. Endast kort information om att visst arbete pågår har lämnats.

Då flera styrelsemedlemmar själva är direkt kopplade till möjligheten att göra etagelägenheter är det av stor vikt att föreningens medlemmar får ta del av de upplägg för arbetet som görs.

Viktigt är också att kontakt hålls med dem som tidigare arbetat med frågor och projekt och som kanske har åtaganden som kvalitetsansvariga enligt PBL för pågående byggen o.dyl.

För egen del noterar jag att det varit helt fritt från sådana återkopplande kontakter under året.

Viktigt är också att situationer som är behäftade med jäv inte uppstår.

Det har funnits långt gångna förberedelser i att anlita externa resurser för att driva arbete framåt så att en större neutralitet kan åstadkommas. Om så har skett under året är outtalat.

Hur beslut tas och vem eller vilka som förbereder frågorna saknas det uppgifter om.

Att kassören som själv är intresserad av råvinden ovanför den egna bostadsrätten också attesterar fakturor kan vara en annan komplikation.

Att bo i en bostadsrättsförening innebära att strävsamt arbeta för gemenskap, god gemensam ekonomi och delaktighet och att alla ska kunna nå av information. Att fördröja projekt leder till uteblivna intäkter och minskade ekonomiska möjligheter inom förvaltning och underhåll.

Yrkanden

1. Styrelsen redovisar innan årsmötet hur styrelsearbete och beslutsprocesser ser ut i anslutning till skapandet av nya vindsetagelägenheter.
2. Revisorn ombeds uttala sig i frågan om förarbeten, mötesstrukturer och om styrelsen varit beslutsmässig (ordinarie ledamöter ersätts av suppleanter osv) och ledamöter fria från jäv.
3. Revisorn ombeds uttala sig i frågan om fakturaattest och beslut om frågor upphandling av ev konsulttjänster varit fria från jäv.
4. Valberedning ombeds att tillse att risk för jäv inte föreligger hos den styrelse som nu utses – detta för att skapa förutsättningar för god tempohållning och en tydligare och handlingskraftigare beslutssituation. I princip innebär det att styrelsemedlem endast kan komma från sådan bostadsrätt som inte ligger direkt under vind eller ovan lokal som kan omvandlas till bostad.

Med vänliga hälsningar

Ylva Larsson fd styrelsemedlem som lämnat under innevarande verksamhetsår.

Svar på motion angående information och jäv

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att informera medlemmarna om pågående aktiviteter, och med tre stycken informationsbrev och de två årsredovisningar som producerats under 2010 anser vi oss kommit en god bit på väg. Styrelsen uppmanar också till dialog! I de fall medlemmar upplever att informationen inte är tillräcklig hoppas vi att den öppna halvtimmen vid varje styrelsemöte, styrelsens e-postadresser och telefonnummer, samt forumet på intranätet ska stilla behovet av kontaktytor.

1. I april inleddes upphandling av extern konsult som skulle stödja styrelsen i arbetet med att avyttra vindsytor till medlemmar. Upphandlingen gick trögt men fick ny fart under sommaren och beslut kunde tas i september. Beslutet togs av de i styrelsen som inte bor längst upp i fastigheten, och den person sitter i direkt jäv samt de som sitter i delikatess-jäv hade lämnat rummet. Denna upphandling informerades det om i det informationsbrev som delades ut i juni.
I samband med beslutet skapades en grupp av styrelseledamöter som inte bor längst upp i fastigheten, som bereder, beslutar och genomför. Denna grupp har träffats vid separata tillfällen och återrapporterat till styrelsen, men inte diskuterat frågorna vid styrelsemötena.
2. Revisorn arbetar på uppdrag från föreningen, och styrelsen får inte ha någon inverkan på revisorns arbete. Då merparten av arbetet i den aktuella frågan genomförts under det pågående verksamhetsåret ingår inte denna del av styrelsearbetet i revisorns uppdrag i denna årsredovisning. Styrelsen ser fram emot att revisorn kommer att syna frågan ingående inför den eventuella extra stämma under 2011, där resultatet av arbetet presenteras för beslut av föreningens medlemmar.
3. Ingen faktura som rör det aktuella projektet har attesterats under verksamhetsåret.
4. Valberedningen arbetar på uppdrag från föreningen, och styrelsen får inte ha någon direkt påverkan på hur arbetet utförs. Däremot har valberedningen frågat styrelsen om det finns några speciella förhållanden eller uppgifter som kan ha inverkan på sammansättningen av styrelsen inför kommande period. Styrelsen har informerat om att det finns ett behov av beslutsförliga ledamöter som inte bor längst upp i fastigheten.

